

N° 357293  
SCI Circée

6<sup>ème</sup> et 1<sup>ère</sup> sous-sections-réunies  
Séance du 8 janvier 2014  
Lecture du 29 janvier 2014

## CONCLUSIONS

**M. Xavier de LESQUEN, rapporteur public**

I. "La servitude de cour commune : 50 ans d'incertitude" : tel est le titre de l'étude rédigée par Gilles GODFRIN pour la revue Construction - Urbanisme n° 4 d'avril 2008. La présente affaire va vous permettre d'en lever une : une servitude de cour commune peut-elle être prise en compte pour l'application des règles de prospect fixées par un document local d'urbanisme même en l'absence de dispositions expresses de ce document leur donnant un tel effet ?

II. Il est utile de revenir rapidement sur cet objet juridique mal identifié bien que fort ancien.

La « cour commune » tire son nom de ses origines lointaines: il s'agissait alors d'une cour qui, à l'instar d'une allée ou d'un puits communs, appartenait collectivement à plusieurs propriétaires de bâtiments voisins.

Sa nature a changé avec les grandes opérations urbaines de la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle, à l'occasion desquelles l'administration a pu imposer de ménager des cours entre bâtiments, pour assurer une aération et un éclairage minimal des locaux d'habitation. Les espaces libres de construction ainsi ménagés de part et d'autre des limites séparatives des terrains n'avaient plus le caractère de propriété commune, mais le nom de « cour commune » est demeuré.

Il est même entré dans les textes, le législateur ayant encouragé les propriétaires, par la loi du 15 février 1902 relative à la protection de la santé publique, à établir par convention des « cours communes » en les faisant bénéficier de règles de surface et de prospect avantageuses.

Le décret du 4 décembre 1958 relatif à la création de servitudes de « cours communes » va plus loin en permettant au juge civil de les instituer. Sa rédaction donnait alors l'initiative à l'administration, qui pouvait subordonner, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, la délivrance du permis de construire sur un terrain à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, le texte précisant ensuite que « ces servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire » dans les

conditions qu'il précise. L'objectif était déjà de créer des terrains à bâtir, en rendant possible la construction de bâtiments sur des terrains mal configurés.

La loi du 31 décembre 1976 de réforme du code de l'urbanisme et son décret d'application du 7 juillet 1977 ont scindé les dispositions du décret de 1958 entre les parties législative<sup>1</sup> et réglementaire<sup>2</sup> du code. Mais la loi a inversé la logique du texte en permettant à l'administration de tenir compte de la servitude existante pour la délivrance d'un permis et non plus de délivrer ce dernier sous réserve de l'établissement de la servitude. C'est la rédaction qui est aujourd'hui en vigueur, déplacée à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme par l'ordonnance du 8 décembre 2005. Il est utile de vous en donner le texte exact :

« Lorsqu'en application des dispositions d'urbanisme, la délivrance du permis de construire est subordonnée, en ce qui concerne les distances qui doivent séparer les constructions, à la création, sur un terrain voisin, de servitudes de ne pas bâtir ou de ne pas dépasser une certaine hauteur en construisant, lesdites servitudes, dites "de cours communes", peuvent, à défaut d'accord amiable entre les propriétaires intéressés, être imposées par la voie judiciaire dans des conditions définies par décret ».

III. Vous avez admis que les auteurs du POS ou du PLU édictent des règles de prospect prenant en compte l'existence de servitudes de cour commune. Elles consistent parfois à substituer l'application de la règle U8 (relative à la distance des constructions implantées sur un même terrain) à la règle U7 (relative à la distance des constructions par rapport aux limites séparatives): voyez votre décision du 5 mai 1999, M. et Mme G..., n° 158216, B ou encore, plus récemment, 13 mars 2013, Société civile immobilière La Colonie et Ville de Paris, n° 346916, B.

IV. Mais la situation est moins claire dans le cas où le POS ou le PLU est muet sur ce point.

Les cours et les tribunaux ont adopté des solutions contrastées : la cour administrative d'appel de Lyon, dans un arrêt du 27 novembre 2007 (Commune de Val d'Isère, n° 06LY00293) et le tribunal administratif de Versailles, dans un jugement du 20 juin 2006 (Mme Demonchy, n° 0404548), ont ainsi jugé que l'existence d'une servitude de cour commune conduit à repousser la limite séparative du terrain à la limite opposée de la surface de terrain grevée de servitude pour l'application de la règle de prospect.

En sens inverse, et c'est le jugement qui vous est soumis en cassation, statuant sur la demande de Mme G...-L... tendant à l'annulation de l'arrêté du 1er juillet 2009 par lequel le maire de Vallauris ne s'est pas opposé à la déclaration préalable présentée par la SCI Circee pour la construction d'une piscine, le tribunal administratif de Nice a jugé que l'existence d'une servitude de cour commune n'est pas de nature à modifier la position de la limite séparative à prendre en compte pour l'application des dispositions de l'article UC7 du POS de la commune imposant une implantation à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

<sup>1</sup> Articles L. 451-1 à L. 451-3 du code de l'urbanisme

<sup>2</sup> Articles R. 451-1 à R. 451-4 du code de l'urbanisme

## V. Deux remarques préliminaires s'imposent.

1. Il convient d'abord de décider si la servitude de cour commune a un effet pour la délivrance d'une autorisation d'urbanisme autre que le permis de construire qui est seul cité par l'article L. 471-1. Nous pensons que tel est le cas. Il ne faut pas s'en tenir à la lettre du texte, dont la rédaction remonte à 1958, mais bien à son esprit qui est d'accommoder l'application des règles de prospect pour permettre la construction. Or un tel objectif vaut pour les travaux de faible importance relevant du régime de la déclaration préalable. L'article R. 431-35 du code de l'urbanisme inclut d'ailleurs, par renvoi à l'article R. 421-32, la servitude de cour commune au nombre des pièces qui doivent le cas échéant être jointe au dossier de déclaration préalable.

2. La question qui se pose à vous a été précisée par l'ordonnance du 22 décembre 2011 relative à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme, qui complète l'article L. 471-1 d'un second alinéa qui dispose que les servitudes de cours communes « peuvent être instituées en l'absence de document d'urbanisme ou de mention explicite dans le document d'urbanisme applicable ».

Le rapport au Président de la République publié le 23 décembre 2011 révèle clairement les intentions des auteurs du texte. Il y est écrit que « la rédaction actuelle du code de l'urbanisme recèle une certaine ambiguïté quant à la possibilité de se prévaloir d'une servitude de cour commune lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou lorsque ce document ne mentionne pas expressément cette possibilité de dérogation aux règles de prospect applicables. Cette ambiguïté est source d'insécurité juridique et crée une hétérogénéité dans la manière dont cette disposition est appliquée. La nouvelle rédaction clarifie donc ce point en précisant que les possibilités de dérogation sont possibles dans ces cas ».

Nul doute que la question est donc tranchée pour l'avenir. Votre décision aura cependant une certaine importance : d'une part pour les décisions prises sous l'empire du texte antérieur, mais également pour les conventions établies avant l'intervention de la loi nouvelle. En effet, échappent à l'application immédiate de la règle nouvelle les rapports contractuels de droit privé qui, normalement, demeurent jusqu'à leur terme sous l'empire des textes en vigueur lors de la passation des contrats (voir Section du 29 janvier 1971, Sieur E... avec les conclusions du Président Vught à l'AJDA juillet-août 1971 p. 409 ; 11 mai 1979, R... et autres, p. 209 ; Assemblée, 20 février 1998, Ville de Vaucresson). Si vous jugiez que, sous l'empire des textes applicables avant l'intervention de l'ordonnance du 22 décembre 2011, les servitudes de cours communes étaient de nul effet pour l'application de la règle de prospect en dehors de dispositions spécifiques du règlement local, il nous semble que les dispositions nouvelles ne trouveraient à s'appliquer qu'aux conventions établies après son entrée en vigueur, la loi ne pouvant donner aux contrats un effet auquel les parties n'ont pas librement consenti.

V. Cela étant, nous allons vous proposer de juger que l'ordonnance de 2011 n'a fait que codifier l'état du droit existant.

Comme vous l'avez compris, la servitude « de cours communes » est une curiosité juridique puisqu'il s'agit d'une servitude civile dont l'objet est d'affecter l'application de la réglementation d'urbanisme.

La thèse de sa portée restreinte aux dispositions particulières que les auteurs du document local d'urbanisme auront prises, défendue par Gilles GODFRIN (dans l'étude précitée) mais également par Jean-Paul Letrosne et Jean-François Montredon ( rapport au 89e congrès des notaires de France, 1993), ne s'impose pas à la lecture du texte de l'article L. 471-1, certes assez sibyllin car il se concentre sur les conditions dans lesquelles la servitude peut être établie sans être explicite sur sa portée. Le texte permet simplement d'affirmer que la servitude doit permettre la délivrance d'une autorisation d'urbanisme qui serait refusée en son absence du fait de l'application des règles de prospect.

Mais nous ne voyons pas pourquoi en limiter la portée.

1. La loi ouvrant un droit qui se présente comme étant de portée générale, il est par principe peu acceptable que les auteurs du document local urbanisme en réduise la portée. Il nous semble donc que ce sont les dispositions de ce document qui doivent faire l'objet d'un contrôle au regard de la disposition législative, et non le contraire. A ce propos, il ne nous semble pas tout à fait évident d'accepter que les auteurs du document peuvent légalement donner pour effet à ces servitudes de substituer l'application des règles relatives à la distance des constructions implantées sur un même terrain à celles relatives à la distance des constructions par rapport aux limites séparatives, comme si les propriétés faisant l'objet de la servitude de cour commune devaient être regardées comme constituant une seule entité foncière. Tel n'est en effet pas l'effet de la servitude aux termes de la loi.

2. Votre jurisprudence, peu fournie il est vrai, a adopté une lecture plus proche du texte en vertu de laquelle, en cas de servitude de cours communes, il y a lieu d'appliquer la distance de prospect non plus par rapport à la limite séparative du terrain, mais par rapport à la limite opposée de l'espace grevé par la servitude : voyez 4 mars 1994, Commune de Douai, req. n° 132788, C. Par ailleurs, elle semble plutôt valider la thèse libérale : par une précédente décision Commune de Douai du 1er oct. 1993 (106290 et n° 106384, B), vous avez tiré les conséquences de l'établissement d'une servitude par le juge judiciaire sans vous référer à une disposition expresse du POS qui n'existait manifestement pas en l'espèce.

3. Enfin, nous devons dire que la solution plus que cinquantenaire de la servitude de cours commune, établie à une époque où les règlement locaux d'urbanisme n'avaient d'ailleurs pas la portée qu'ils ont pris depuis la loi d'orientation foncière de 1967, nous semble très opportune pour atténuer les effets parfois peu souhaitables des découpages des propriétés sur les règles d'occupation du sol. Alors qu'il est d'une façon générale possible d'échapper à cette contrainte par le dépôt d'une demande portant sur une unité foncière regroupant plusieurs propriétés, avec l'accord des propriétaires, certaines règles – et en réalité assez peu - prennent directement appui sur la limite de propriété : c'est précisément le cas des règles de prospect. L'objectif poursuivi par ces règles, qui est principalement d'imposer des distances entre bâtiments pour des motifs de salubrité et également d'agrément, n'est pas altéré par l'accord des propriétaires d'en décaler l'application par rapport à la limite séparative de leurs terrains. La convention produit de ce point de vue les mêmes effets qu'une cession d'une bande de terrain. Et il faut donc la regarder pour ce qu'elle est : un procédé de droit civil, moins lourd et moins coûteux, qui produit les mêmes résultats en droit de l'urbanisme.

4. Le seul défaut que nous lui voyons est son manque de traçabilité par les services instructeurs. La servitude de cour commune, servitude civile répondant à la définition de l'article 637 du Code civil, s'imposant sur un héritage pour l'usage et l'utilité d'un héritage appartenant à

un autre propriétaire, a pour effet pour le propriétaire qui grève son terrain de limiter ses propres droits à construire, puisque le respect des règles de prospect s'impose dorénavant à lui également à partir de la frontière de la servitude située sur son terrain. Or la mémoire de cette opération ne figure que dans le dossier de la demande d'autorisation, la servitude n'étant pas reproduite dans le document d'urbanisme comme le sont les servitudes d'utilité publique. Mais ce défaut existe, en l'état des textes, quelle que soit la solution que vous adopterez.

En définitive, nous vous proposons de clarifier quelque peu la portée de l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme en jugeant que par ces dispositions, le législateur a entendu que l'institution d'une servitude de cour commune puisse, même en l'absence de mention explicite dans le plan local d'urbanisme d'une commune, permettre de garantir le respect des règles de prospect posées par ce plan et relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Vous pourrez en déduire que le tribunal a commis une erreur de droit en déniait tout effet à une servitude de cette nature pour l'application d'une règle de ce type.

Vous pourrez donc annuler le jugement et renvoyer l'affaire au tribunal administratif de Nice. Vous mettrez à la charge de Mme G...-L... le versement de la somme de 3 000 euros à la SCI Circée au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Tel est le sens de nos conclusions.